



CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Alojamento Local – o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência

O Alojamento Local (AL), apresenta-se como alternativa aos estabelecimentos hoteleiros, reconhecido como uma categoria autónoma (e não apenas residual) dos empreendimentos turísticos¹, que visa proceder à prestação de serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante um pagamento, desde que não reúna os requisitos legalmente exigidos para ser considerado empreendimento turístico, regulado no Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º128/2014, de 29 de Agosto.

O alojamento particular de turistas, não é uma realidade contratual nova, não obstante apresenta actualmente novas dinâmicas, que são promovidas, entre outros factores, pela publicitação e contratação através de plataformas electrónicas internacionais, tais como a Airbnb, Homeway, 9Flats, etc², as quais aumentaram exponencialmente o número de utilizadores e a visibilidade do serviço prestado³.

Em termos comparativos, se nas últimas décadas do século XX, os turistas arrendatários eram essencialmente portugueses, nos dias de hoje, são em maior número estrangeiros. Se por um lado a actividade de AL apresenta vantagens, tais como a criação de emprego, receitas e reabilitação urbana, por outro lado apresenta desvantagens, como a limitação da oferta de habitação e de arrendamento permanente.

¹ F. PAULA OLIVEIRA, S. PASSINHAS e D. LOPES, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Coimbra, Almedina, 2020, reimpr., p. 31.

² M. OLINDA GARCIA, *Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local*, Revista Eletrónica de Direito, 2017, p.2, disponível em [CIJE \(up.pt\)](#)

³ PAULA OLIVEIRA, PASSINHAS e LOPES, *Alojamento Local*, p. 32.

Certo é, que nos últimos anos, têm surgido, várias questões jurídicas e litígios, sobretudo referentes à problemática de saber, perante os interesses envolvidos no regime da propriedade horizontal, qual o âmbito dos usos admitidos pelo respectivo título constitutivo⁴. Sendo certo, que a questão fulcral, reside na possibilidade de coexistirem alojamentos locais, em fracções autónomas, integrados em prédios em propriedade horizontal, que compreendam também fracções afectas a habitação.

Neste seguimento, surge a questão de saber, se a fracção autónoma, destinada a habitação, não pode ser utilizada para alojamento local, sob pena de violar o fim a que esta se destina, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal. Por outras palavras, questiona-se, se o exercício da actividade de AL, regulado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, em fracção autónoma destinada a habitação, segundo menção constante do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio em que esta se integra, nos termos do art.º 1418º, n.º 2, al. a) do Código Civil (CC), constitui ou não, uso diverso do fim a que essa fracção se destinada, vedada aos condóminos, nos termos do art.º 1422º, n.º2, al. c) do CC.⁵

Nos últimos anos, foram proferidos acórdãos divergentes, em síntese:

- i. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15 de Setembro de 2016, que decidiu que: “ *I - Se no título constitutivo da propriedade horizontal apenas se estabelece que determinada fracção se destina à habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário a afete a alojamento local de turistas. II - O conceito de alojamento está contido no conceito de habitação. III - O facto de determinada utilização ser feita mediante contrato de prestação de serviços não é bastante para caracterizar a finalidade dessa utilização, tudo dependendo da forma como essa prestação de serviços é efetuada. IV - O Regulamento de Condomínio não pode, a pretexto de regular a utilização do imóvel, impor restrições materiais ao conteúdo do direito de propriedade de cada condómino sobre a sua fracção que não resultem do título de constituição da propriedade horizontal ou a que o condómino tenha dado o seu consentimento*”; Assim, admitindo dúvidas e novos argumentos, acaba

⁴ PAULA OLIVEIRA, PASSINHAS e LOPES, *Alojamento Local*, p. 55.

⁵ Acórdão do STJ de 22.03.2022, proferido no processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A, pesquisável em IGFEJ - Bases Jurídico-Documentais (dgsi.pt)

por concluir que “*resultando da constituição da propriedade horizontal que a fração se destina à habitação mas não resultando que isso exclua o alojamento temporário de turistas, a circunstância de esse alojamento ser prestado em regime de prestação de serviços não é bastante para afirmar que a utilização para alojamento é diversa e incompatível com a utilização para aquele destino autorizado.*”

- ii. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20 de Outubro de 2016, em que se deliberou que: “*I - Se um condómino dá à sua fração um uso diverso do fim a que, segundo o título constitutivo da propriedade horizontal, ela é destinada, ou seja, se ele infringe a proibição contida no artigo 1422º nº 2 alª c) do Código Civil, o único remédio para essa afetação é a reconstituição natural (afetação da fração em causa ao fim a que ela estava destinada). II - Destinando-se a fração autónoma, segundo o título constitutivo, a habitação, não lhe pode ser dado outro destino (alojamento mobilado para turistas) sendo para tanto irrelevante o licenciamento do local para a atividade comercial acima referida por aquelas entidades.*”
- iii. Primeira decisão do Supremo Tribunal de Justiça, relativamente à problemática em análise, que consta do Acórdão de 28 de Março de 2017, que revogou a decisão da Relação de Lisboa, estabelecendo que “*I - Constitui violação do conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal o exercício de atividade comercial ou industrial na fração que ali está destinada a habitação (art.º 1418.º do CC). II - O arrendamento da fração a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um ato de comércio, nem consta do art.º 2.º do CCom, onde já podia ter sido incluído dadas as sucessivas alterações legislativas desde o DL n.º 39/2008, 07-03, e Portaria n.º 517/2008, de 25-06, que o referencia, até ao seu atual regime jurídico estabelecido no DL n.º 128/2014, de 29-08. III - Na cedência onerosa de fração mobilada a turistas, a fração destina-se à respetiva habitação e não ao exercício de atividade comercial. IV - Respeita o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fração se destina a habitação, se essa fração for objeto de alojamento local.*”

- iv. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27 de Abril de 2017, em sentido oposto ao Supremo Tribunal de Justiça e anterior decisão do Tribunal da Relação do Porto, que decidiu que *“Todo o conjunto das circunstâncias de facto – quer anteriores, quer simultâneas à declaração feita no título de constituição da propriedade horizontal de que a fração se destina a habitação leva a considerar que a intenção que presidiu à declaração foi o de considerar que o conceito de habitação se reporta ao sitio onde o condómino ou arrendatário têm um centro de vida doméstica, pequeno ou grande, temporário ou permanente mas, ainda assim, algo que não esteja totalmente desligado desse centro de vida. Em suma, quando uma fração se destina a habitação, quer dizer que se trata de uma residência, de um domicílio, lar, ou seja, de um espaço de vida doméstica com a inerente necessidade de tranquilidade e sossego, não cabendo nela o alojamento local.”*

Consequentemente, a 22 de Março de 2022, o Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), proferiu um Acórdão de uniformização de jurisprudência que decidiu nos seguintes termos: **“No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.”**

O Acórdão de uniformização de jurisprudência corresponde a uma decisão proferida pelo STJ, a qual em nome da segurança jurídica, garantia da certeza do direito e emanação do princípio da igualdade, tem como objectivo pôr termo a uma divergência ou contradição entre acórdãos proferidos pelo STJ ou pelos Tribunais da Relação, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão de direito.

No caso concreto, divergem duas decisões proferidas pelo Supremo Tribunal de Justiça, no domínio da mesma legislação (Regime da Propriedade Horizontal consagrado nos art.º 1414º e ss do CC, em concreto, artigos 1418º, n.º 2, al. a) e a 1422º, n.º2, al. c) e DL n.º 128/2014, de 29 de agosto) e referentes à mesma questão, supra identificada.

Relativamente às decisões em confronto temos, num pólo, a decisão do Acórdão Recorrido⁶ e no pólo oposto, a decisão do Acórdão Fundamento⁷.

No Acórdão Recorrido concluiu-se que, a actividade de alojamento local, é uma actividade que reveste natureza comercial, que não integra o conceito de habitação, como fim dado às fracções autónomas no título constitutivo da propriedade horizontal, porquanto se mostra qualitativamente distinto do conceito de utilização da mesma para AL.

No Acórdão Fundamento, entendeu-se que o alojamento local não é um acto de comércio e mesmo que assim fosse considerado, na cedência onerosa da fracção autónoma a turistas, esta destina-se a habitação e não à actividade comercial, respeitando o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fracção se destina a habitação, se essa fracção for objecto de alojamento local.

Verificada a clara contradição entre o acórdão fundamento e o acórdão recorrido, nas mesmas questões fundamentais de direito, bem como os restantes requisitos, veio o Supremo Tribunal de Justiça, uniformizar jurisprudência, relativamente à questão controversa, adoptando a posição do Acórdão recorrido, porquanto considera ser esta a que melhor se coaduna com o regime civilista da protecção da propriedade do condomínio e dos direitos dos condóminos.

Entre outras premissas, o Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça, invocou para fundamentar a jurisprudência fixada, as seguintes:

- A nova versão do regime do AL, introduzida pela Lei n.º 62/2018, introduz uma opção legal de âmbito administrativo;
- A alteração legal ao regime do alojamento local operada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, em concreto art.º 9, n.ºs 2 e 3 do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, não consubstancia um meio susceptível de substituir os meios de tutela cível dos direitos privados dos condóminos;

⁶ Acórdão do STJ de 23.01.2020, proferido no processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, pesquisável em IGFEJ - Bases Jurídico-Documentais (dgsi.pt)

⁷ Acórdão do STJ de 28.03.2017, proferido no processo n.º 2579/16.0T8LSB.L1.S1, pesquisável em IGFEJ - Bases Jurídico-Documentais (dgsi.pt)

- Nas situações dos autos o regime do AL aplicável, não inclui disposição normativa que contemple a protecção dos direitos dos condóminos perante a instalação de estabelecimentos de AL em fracção autónoma destinada a habitação por parte de outro condómino, nem disposição que possa ser tida como derogatória da tutela desses direitos conferida pelo regime da propriedade horizontal disciplinado pelo CC;
- A qualquer condómino de fracção autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal assistem os meios de tutela previstos no CC para reagir contra a violação das limitações ao exercício do direito de outro condómino, nomeadamente art.º 1422º, n.º2, al. c) e d) do CC, e a tutela geral da propriedade constante do artigo 1346.º do CC, aos quais não obsta o facto de ter sido viabilizado, por via administrativa, o registo e instalação de estabelecimento de alojamento local nos termos do respectivo regime;
- O AL não é um simples habitar da fracção, equivalente à habitação levada a cabo pelos usuários não abrangidos pelo AL, ainda que possam aí pernoitar e descansar. Do ponto de vista da destinação da coisa e da respectiva envolvência sócio económica do condomínio, uma vivência habitacional é essencialmente diversa da sua utilização em alojamento de terceiros;
- A afectação de uma fracção destinada a habitação, a AL, pode ou não implicar o exercício de actividade comercial, no entanto não afasta a sua natureza de afectação distinta da habitação constante do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Os motivos que levaram o legislador a optar por autonomizar a figura do AL são específicos e não conduzem a que o AL se possa identificar como um arrendamento de curta duração;
- As utilidades proporcionadas pelo explorador do alojamento local ao utente alojado, não se consubstanciam numa prestação de gozo habitacional, por natureza com um grau de permanência e estabilidade que não se verificam nos casos de alojamento local;
- A exploração de estabelecimentos de alojamento local é expressamente definida no artigo 4.º, n.º 1, como correspondendo ao exercício, por pessoa singular e coletiva, da actividade de prestação de serviços de alojamento;
- Para efeitos tributários o AL não é tratado como habitação;

- A solução adoptada está em harmonia com a Constituição da República Portuguesa, que, não obstante reconheça a propriedade privada não a absolutiza, sendo assim permitido ao legislador ordinário introduzir limites aos direitos de propriedade singular sobre as fracções autónomas,
- O paralelismo que se possa fazer com outras actividades permitidas pelo legislador, não determina que a solução preconizada pelo legislador nesse diploma se possa sobrepor necessariamente ao estatuto do condomínio, sem alteração jurídica do mesmo.

Não obstante a decisão proferida não produza efeitos sobre a legislação em vigor relativa ao AL, não pode deixar de ser observada como critério orientador e persuasivo, nas decisões que os tribunais venham a tomar, nas quais a questão controversa se coloque.

Apesar de aprovado por unanimidade, constam do acórdão duas declarações de voto, que de forma sintética, referem:

- Para a Juíza Conselheira Maria Olinda Garcia, o AL não constitui um uso diverso da habitação, porquanto continua a corresponder a uma finalidade habitacional; não obstante pode corresponder a um uso funcionalmente diverso na medida em que engloba dinâmicas diferentes daquelas que compõem as rotinas próprias da habitação comum ou permanente. Ora são estas diferentes dinâmicas de uso da fracção destinada em regra ao AL, que contêm potencialidade de afectar os interesses de sossego e segurança dos demais condóminos.

Assim, entender que o AL constitui um uso diverso do fim habitacional, para com base no art.º 1422º, n.º2, al. c) do CC, considerar tal prática vedada aos condóminos, não é apenas uma questão de interpretação literal, mas antes um modo de dar prevalência aos interesses (legítimos) de sossego e segurança dos condóminos que têm no prédio a sua residência habitual, em detrimento de interesses económicos dos condóminos, que não necessitando da fracção para habitação própria, pretendem a respectiva rentabilização.

Ainda que a opção defendida no acórdão possa ser, em algumas hipóteses, significativamente penalizadora dos interesses do proprietário da fracção que pretende rentabilizar o seu património, ela acaba por, de modo preventivo, tutelar os interesses de sossego e segurança dos residentes habituais do imóvel.

- No entender do Juiz Conselheiro Rijo Ferreira, o Decreto-Lei n.º 128/2014, ao excepcionar única e especificamente os casos que pretendia salvaguardar *in concreto*, veja-se o disposto no art.º 4º, n.º4, no art.º 6º, n.º2, al. d) e no art.º 11º, n.º4, pretendeu permitir, de forma genérica em todas as demais situações e uma vez cumpridos os restantes requisitos, a exploração de estabelecimentos de AL em fracções autónomas de edifícios destinadas a habitação, pelo que aquele é um uso compatível com o fim a que são destinadas.

Não é líquido que o conceito de habitação não integre também o de alojamento local, nem que *ex vi* do art.º 236º do CC, a expressão habitação referente ao uso das fracções autónomas constantes dos títulos constitutivos da propriedade horizontal pretendesse excluir esse tipo de actividade.

Perante situações de conflito de interesses, não parece adequado que a solução, passe sem mais, pela declaração de uma ilicitude genérica da exploração de AL em fracção autónoma destinada a habitação, devendo, recorrer-se aos critérios da proporcionalidade, de tal forma que, na falta de prévia e específica proibição de tal actividade, se decida em função da ponderação concreta e individualizada da situação e mediante subsequente invocação de um uso efectivo que ponha em causa a integridade do imóvel ou os direitos de personalidade dos condóminos.

Confere ainda importância à ponderação das consequências da jurisprudência fixada, porquanto decorre do art.º 9º do CC, enquanto factor de interpretação, “*as condições específicas do tempo em que é aplicada*”, o que permite concluir que da jurisprudência firmada resulta a ilicitude de todas as explorações de AL instaladas em fracções autónomas de imóveis constituídos em propriedade horizontal destinadas a habitação, ainda que registadas e com título válido de abertura ao público, podendo qualquer condómino isoladamente exigir a cessação da actividade, perspectivando-se a possibilidade de uma avalanche de processos dessa natureza e disrupção significativa nesse sector de actividade económica.

Fica deferida agora a palavra ao legislador...

Beatriz de Mello Sampaio

Beatriz Negrão Gago